

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP 8-1 Strategisch project Transfo (MB 15/05/2011) voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - 0: algemene voorschriften
 - 1: zone voor stedelijke activiteiten
 - 3. zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en infrastructuur
 - 5. Overdruk: maximale uitbreidingszone voor nieuwbouw
 - 6. Overdruk: bestaande bovengrondse hoogspanningsleidingen (indicatief aanduiding)
 - 8. Overdruk: zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en infrastructuur met uitdovend karakter
 - 9. Overdruk: zone voor parking (indicatieve aanduiding)

2. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
<p>O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrenge van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p>
<p>O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Nieuwe hoogspanningsleidingen moeten ondergronds worden aangelegd tenzij technisch geen andere oplossing mogelijk is of hierdoor bijkomende pylonen zouden moeten worden geplaatst. Aanpassingen aan de bestaande leidingen of het aanbrenge van bijkomende bovengrondse 70kV- of 150kV- leidingen op bestaande pylonen in functie van wijzigingen aan het net zijn mogelijk.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, fietsenstallingen, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p> <p>De hoogspanningsleidingen van de kV-post of de transfo naar de hoogspanningsleidingen kunnen bv. bovengronds lopen.</p> <p>Aanpassingen aan de bestaande leidingen of het aanbrenge van bijkomende bovengrondse 70 kV- of 150 kV-leidingen op bestaande pylonen in functie van wijzigingen aan het net moeten mogelijk blijven.</p>
<p>O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p>	<p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>
<p>0.5. GROENBEHEER</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p>	
<p>0.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p>
<p>0.7. MOBILITEIT</p> <p>Bij het indienen van een omgevingsvergunning die de ondergrenzen voor de opmaak van een mobiliteitstoets of een MOBER overschrijdt zal respectievelijk een mobiliteitstoets of een MOBER dienen te worden toegevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag.</p>	<p>De ondergrenzen voor de opmaak van een mobiliteitstoets of een MOBER werden bepaald binnen het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER, uitgegeven door het Departement Mobiliteit en Openbare Werken</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1. ZONE VOOR STEDELIJKE ACTIVITEITEN	hoofdcategorie: recreatie
1.1. BESTEMMING Het gebied is bestemd voor horeca, kantoren en diensten, socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen, recreatieve en toeristische voorzieningen en de aanleg van openbare en private groene en verharde ruimten en alle hiermee in relatie staande noodzakelijke infrastructuur. Onder recreatieve en toeristische voorzieningen wordt ook verstaan: seminarie- en congresfaciliteiten, infrastructuur ten behoeve van tijdelijke evenementen en sportvoorzieningen (met uitzondering van luidruchtige motorsporten). In het gebied zijn tevens woongelegenheden voor bewakingspersoneel en/of conciërge toegelaten, voor zover deze woongelegenheden gesitueerd zijn in bestaande gebouwen en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het gebied.	Het betreft een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is. Alles moet ten dienste van de exploitatie van Transfosite. Deze voorzieningen omvatten tevens alle ondersteunende infrastructuur (opslagruimte, verhuurlokalen, kledkamers, douche, sanitair, parking, onthaalruimte, educatielokalen, conciërgewoning, shop). Vb. van luidruchtige motorsporten (niet limitatieve lijst): karting, motorcross... Bestaande gebouwen zijn de gebouwen die bestaan op ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP.

1.2. INRICHTING

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid
- de inpassing in de omgeving
- respect voor de aanwezige erfgoedkenmerken en -elementen

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid
- ruimtelijke draagkracht van de omgeving
- beeldkwaliteit
- zuinig en compact ruimtegebruik
- inpassing in de context
- impact op mobiliteit en verkeerssituatie

Evenementen en activiteiten zijn slechts toegelaten voor zover:

- de activiteiten verenigbaar zijn met de onmiddellijke multifunctionele omgeving en geen significante hinder veroorzaken voor de omgeving
- de activiteiten geen negatieve impact hebben op het erfgoedkarakter van de site

In de toelichtingsnota is er een oplistings opgenomen van de aanwezige erfgoedkenmerken en -elementen samen met een evaluatie van de waarde ervan.

1.3. BEBOUWING

Bestaande gebouwen en constructies moeten maximaal behouden blijven. Volledige of gedeeltelijke afbraak is enkel toegelaten in functie van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en voor zover het algemeen erfgoedkarakter niet geschaad wordt.

De oprichting van tijdelijke gebouwen en/of constructies in functie van evenementen of toegelaten stedelijke activiteiten zijn toegelaten voor zover rekening wordt gehouden met de bepalingen van art. 1.2.

Het verbouwen en beperkt uitbreiden van de bestaande bebouwing en constructies is toegelaten mits rekening wordt gehouden met alle andere voorschriften. Eventuele uitbreidingen zijn beperkt tot maximum 10% van het bestaande bouwvolume van ofwel het alleenstaande gebouw ofwel het gebouwencomplex voor zover deze uitbreiding een fysisch geïntegreerd deel vormt.

Bij verbouwing en/of uitbreiding van het hoofdgebouw moet een verbinding worden gemaakt voor voetgangers en fietsers tussen de gebouwen en het jaagpad langs het kanaal.

Het oprichten en wijzigen van technische constructies en kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale of recreatieve functie van het gebied, met uitzondering van permanente gebouwen en/of constructies met een oppervlakte groter dan 100 m², is toegelaten voor zover rekening wordt gehouden met de bepalingen van art. 1.2.

Nieuwbouwvolumes zijn enkel toegelaten binnen de op het verordenend plan in overdruk aangeduide zone.

Als gebouwencomplex wordt bijvoorbeeld beschouwd: de 3 tanks binnen het talud.

Het hoofdgebouw bestaat uit het aaneengebouwde conglomeraat van de ketelzaal, pompenzaal, keukens, oud en nieuw transfogebouw.

Vb. van kleinschalige infrastructuur en technische constructies zijn (niet limitatief): fietsenstallingen, rustbanken, touwenparcours in kader van avontuurlijk sporten, wandelpaden, trappen, liften, loopbruggen en passerelles, isolatie en nieuwe gevelbekleding, inkom- en verbindingssassen...

Hierbij wordt verwezen naar artikel 3. Overdruk: maximale uitbreidingszone voor nieuwbouw (indicatieve aanduiding).

1.4. WEGEN, ONTSLUITING EN VERBINDINGEN

Het onbebouwde gebied moet een hoofdzakelijk verkeersluw karakter hebben. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer moet steeds zodanig zijn dat ze het functioneren van het park en de activiteiten op de site niet significant hindert. De aanleg gebeurt in functie van de verkeersafwikkeling, met aandacht voor het "groene" parkkarakter van de omgeving en het erfgoedkarakter van de site.

Dit belet niet dat in de ganse zone bestaande wegen worden gewijzigd of dat nieuwe ontsluitingswegen worden aangelegd. Deze moeten echter beperkt blijven tot een minimum. Het tracé voor gemotoriseerd verkeer wordt zoveel mogelijk voorzien aan de rand van de site.

In het ganse gebied kunnen voetgangers- en fietsverbindingen worden voorzien. Hierbij moeten minstens de op het verordenend plan in overdruk aangeduide verbindingen gerealiseerd worden op het ogenblik van de openstelling van de zone.

Vanuit de site kan geen toegang worden genomen tot het naastliggende perceel zolang dit naastliggende perceel in industrieel gebruik is.

Voor de inrichtingprincipes met betrekking tot de ontsluiting, wegen en verbindingen wordt verwezen naar de toelichtingsnota voor de beschrijving van het masterplan en de beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2. ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN EN INFRASTRUCTUUR		hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
2.1. BESTEMMING		
<p>Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen en infrastructuur van openbaar nut, meer bepaald voor constructies en installaties voor transport van elektriciteit en voor openbare wegenis.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze specifieke gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten, voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.</p>		<p>Het betreft hier de bestaande exploitatiepost van Elia voor de verdeling van elektriciteit.</p> <p>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</p>
2.2. INRICHTING		
<p>De gebouwen en constructies moeten compact opgesteld worden. Het materiaalgebruik moet harmonisch aansluiten op de omgeving.</p> <p>Binnen de technische mogelijkheden en veiligheidsaspecten moeten de gebouwen en constructies visueel afgeschermd worden van het "gebied voor stedelijke activiteiten".</p>		<p>Binnen deze zone zijn bijkomende gebouwen of constructies toegelaten, voor zover deze geen negatieve impact hebben op de aangrenzende zones.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3. OVERDRUK: MAXIMALE UITBREIDINGSZONE VOOR NIEUWBOUW</p> <p>Nieuwe gebouwen kunnen opgericht worden binnen deze zone, aangeduid op het grafisch verordenend plan voor zover de totale bebouwde oppervlakte – niet-overdekte constructies niet inbegrepen – beperkt blijft tot 50%. De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 20 m. Er moet minstens rekening worden gehouden met volgende elementen en randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • behoud van zichten en zichtlijnen op het hoofdgebouw • behoud van het open karakter van het park • in respect voor het erfgoedkarakter van de site <p>In de zone, aansluitend bij de parking en het kanaal, dient rekening te worden gehouden met de bestaande hoogspanningsinfrastructuur. Eventuele bebouwing zal – naast architecturale en vormelijke aspecten – ook rekening dienen te houden met de wettelijke veiligheidsafstanden in de buurt van hoogspanningsgeleiders.</p>	<div style="border: 2px dashed blue; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">50%</div> <p>Het hoofdgebouw bestaat uit het aaneengebouwde conglomeraat van de ketelzaal, pompenzaal, keukens, oud en nieuw transfogebouw.</p> <p>In de toelichtingsnota zijn de te behouden zichten opgenomen en aangeduid. Het betreft volgende zichten:</p> <p>1. Zicht op nieuw transfogebouw</p> <p>Binnen de toelichtingsnota staat een visie met ruimtelijke concepten uitgeschreven. Omgevingsvergunningsaanvragen dienen zich steeds binnen deze visie en concepten in te schrijven.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

4. OVERDRUK: BESTAANDE BOVENGRONDSE HOOGSPANNINGSLEIDINGEN (INDICATIEVE AANDUIDING)




Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing voor zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.

Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsvoorschriften tot constructies en voor werken

Deze aanduiding betreft de bestaande bovengrondse hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.

Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.

Deze veiligheidsvoorschriften zijn onder meer bepaald in artikels 164,192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties).

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<p>5. OVERDRUK: ZONE VOOR ZONNEPARKING (INDICATIEVE AANDUIDING)</p>		
<p>Binnen deze zone kan een parking en/of een verhoogde zonnepaneleninstallatie en aanhorigheden aangelegd worden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg en het functioneren van een verhoogde zonnepaneleninstallatie en een parking.</p> <p>Voor zover de hoofdfunctie van het gebied niet in het gedrang komt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale of recreatieve functie van het gebied, met uitzondering van permanente gebouwen en/of constructies met een oppervlakte groter dan 100 m² • terreinaanlegwerken en infrastructuur met het oog op het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast <p>Nieuwe constructies die in functie staan tot de verhoogde zonnepaneleninstallatie kunnen opgericht worden binnen deze zone, aangeduid op het grafisch verordenend plan voor zover rekening wordt gehouden met volgende elementen en randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • behoud van zichten en zichtlijnen op het hoofdgebouw • behoud van het open karakter van het park • in respect voor het erfgoedkarakter van de site <p>De gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de parking worden gebruikt, moeten op een kwaliteitsvolle manier worden aangelegd en geïntegreerd worden in de omgeving.</p>		<p>Een zonneparking bestaat uit een verhoogde zonnepaneleninstallatie waaronder geparkeerd kan worden. De constructie waarop de zonnepanelen geplaatst worden is specifiek gedimensioneerd op de afmetingen van een parking.</p> <p>Voorbeelden van aanhorigheden bij een zonnepaneleninstallatie zijn laadpalen, batterijen. . .</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

In functie van een maximale infiltratie van het regenwater zijn ofwel waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering toegelaten of niet waterdoorlatende materialen, in welk geval de afwatering in de niet bebouwde of onverharde ruimte moet kunnen infiltreren. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op de eigen terreinen plaatsvinden.

Voor de verlichting van de parking dient zo veel mogelijk gebruik gemaakt worden van groene led verlichting.

De ontsluiting/toegang van de parking is niet toegelaten via het jaagpad.

Bestaande gebouwen/constructies kunnen behouden blijven en gebruikt worden in het kader van stedelijke activiteiten voor zover ze door hun locatie en vormgeving geen hinder betekenen voor het goed functioneren van de parking of de erfgoedwaarde van de site.

Waterdoorlatende materialen zoals bv. grasdallen en -tegels, granulaten, poreuze straatstenen, straatstenen met drainageopeningen, materialen geplaatst met brede voegen, ...

Waterdoorlatende fundering zoals bv. gestabiliseerd zand.

Het gebruik van groene led verlichting werkt minder verstorend voor de aanwezige vliegmuizenpopulatie.

Voor de inrichtingprincipes met betrekking tot de ontsluiting, wegen en verbindingen wordt verwezen naar de toelichtingsnota voor de beschrijving van het masterplan en de beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur.

6. OVERDRUK: BESTAANDE GROENE TALUD (INDICATIEVE AANDUIDING)



De bestaande groene talud die aangegeven is met overdruk, is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn toegelaten.

